

**De wijzigingen in het Burgerlijk Wetboek
als gevolg van de
Wet kwaliteitsborging voor het bouwen**

**prof. mr. dr. E.M. Bruggeman
mr. J.R. Hoogendoorn**

ISBN 978-94-6315-071-2
NUR 822

© 2022, Instituut voor Bouwrecht

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgeverij. Voor zover het maken van kopieën uit deze uitgave is toegestaan op grond van art. 16h tot en met 16m Auteurswet 1912 jo. het Besluit van 27 november 2002, Stb. 2002, 575, dient men de daarvoor wettelijk verschuldigde vergoedingen te voldoen aan de Stichting Reprorecht (Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp). Voor het overnemen van gedeelte(n) uit deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken dient men zich tot de Stichting Instituut voor Bouwrecht te wenden.

No part of this book may be reproduced in any form, by print, photo print, microfilm or any other means without written permission from the publisher.

Inhoudsopgave

1. Inleiding en leeswijzer

- 1.1 Inleiding / 1
- 1.2 Leeswijzer / 1

2. De Wet kwaliteitsborging voor het Bouwen

- 2.1 Achtergrond & voorgeschiedenis / 3
- 2.2 Parlementaire behandeling / 4
- 2.3 Systeemwijziging / 4
- 2.4 BW-wijzigingen / 6
 - 2.4.1 Consumenten en professionele opdrachtgevers / 7
 - 2.4.2 (Semi-)dwingend recht en regelend recht / 7
 - 2.5 Invoeringsdatum en overgangsrecht / 8

3. Inleiding tot de BW wijzingen

- 3.1 Titel 7.12 BW / 11
 - 3.1.1 Aanneming van werk / 12
 - 3.1.2 Aanneming van bouwwerken / 13
 - 3.1.3 Bouw van een woning in opdracht van een consument / 16
 - 3.1.3.1 Consument / 16
 - 3.1.3.2 Woning / 18
 - 3.1.3.3 Onroerende zaak of bestanddeel daarvan / 19
 - 3.1.4 Verbouwingen / 20

4. De waarschuwingsplicht (art. 7:754 BW)

- 4.1 Art. 7:754 BW (oud) / 23
- 4.2 Art. 7:754 lid 2 BW (nieuw) / 25
- 4.3 De (ongewijzigde) maatstaf van de waarschuwingsplicht / 26
 - 4.3.1 'kende of redelijkerwijs behoorde te kennen' / 27
 - 4.3.2 De maatstaf wijzigt niet onder de Wkb / 30

- 4.4 Eisen waar de waarschuwing aan moet voldoen / 31
- 4.4.1 Waarschuwen onder art. 7:754 BW (oud) / 31
- 4.4.2 Drie eisen in lid 2 betreffende de wijze waarop de aannemer moet waarschuwen / 36
 - 4.4.2.1 Schriftelijkheid / 36
 - 4.4.2.2 Ondubbelzinnig / 37
 - 4.4.2.3 Wijzen op de mogelijke gevolgen voor de deugdelijke nakoming van de overeenkomst / 38
- 4.5 Waarschuwing gericht aan opdrachtgever / 39
- 4.6 Dwingend recht voor consumenten, regelend recht voor professionele opdrachtgevers / 39
- 4.7 Overgangsrecht / 40

5. Het opleverdossier (art. 7:757a BW)

- 5.1 De introductie van een opleverdossier in art. 7:757a BW / 42
- 5.2 Inhoud van het opleverdossier / 43
 - 5.2.1 Volledig inzicht geven / 45
 - 5.2.2 Gegevens en bescheiden die het opleverdossier in ieder geval moet bevatten / 46
- 5.3 Opbouw van het opleverdossier / 47
- 5.4 Moment verstrekken van het opleverdossier en de mogelijke gevolgen van het ontbreken daarvan / 49
- 5.5 Regelend recht / 49
- 5.6 Overgangsrecht / 50

6. De aansprakelijkheid van de aannemer (art. 7:758 lid 4 BW)

- 6.1 De oude situatie: art. 7:758 lid 3 (oud) / 51
- 6.2 De nieuwe situatie: art. 7:758 lid 4 BW (nieuw) / 52
- 6.3 Verandering van uitgangspunt / 54
- 6.4 'Bij oplevering niet ontdekt' / 54
- 6.5 Bewijsrechtelijke perikelen / 55
 - 6.5.1 Bewijslastverdeling in het BW / 56
 - 6.5.2 Bewijsmiddelen / 57

- 6.6 De oplevering / 58
- 6.7 Dwingend recht voor de consument opdrachtgever en semi-dwingend recht voor de professionele opdrachtgever / 59
- 6.8 Overgangsrecht / 61

7. De informatieplicht financiële zekerheid (art. 7:765a BW)

- 7.1 Inleiding / 63
- 7.2 Art. 7:765a BW (nieuw) / 63
- 7.3 Inhoud en omvang van de te verstrekken informatie / 64
- 7.4 Bewijs en sanctie / 65
- 7.5 Dwingend recht en overgangsrecht / 66

8. De 5%-regeling (art. 7:768 BW)

- 8.1 Art. 7:768 BW (oud) / 67
- 8.2 Het depot op grond van art. 6:262 BW / 68
- 8.3 Vervangende zekerheid / 69
- 8.4 Art. art. 7:768 BW (nieuw) / 70
 - 8.4.1 Informatieplicht / 71
 - 8.4.2 Gelijkwaardige zekerheid / 72
- 8.5 Dwingend recht en overgangsrecht / 75

9. Implementatie in algemene voorwaarden

- Literatuurlijst / 79
- Trefwoordenregister / 85